

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Kehidupan penduduk di Karanganyar tepatnya di desa Palur, kecamatan Jaten yang semakin padat dan kebutuhan akan papan mutlak di perlukan bagi setiap masyarakat yang ingin berdomisili di wilayah ini.

Pada saat ini telah banyak dibangun perumahan dengan berbagai pilihan lokasi dan harga, kemudian alasan yang menjadi keputusan penulis untuk memilih merencanakan bangunan perumahan griya asri adalah sebagai berikut :

1. **Strategis**

Letak perumahan tersebut berada di kabupaten Karanganyar. sehingga tepatnya di desa palur daerah ini sangat ramai.

2. **Lingkungan**

Dilihat dari segi lingkungan perumahan ini sangat berpotensi dari segi perekonomian, demikian pula dengan kemudahan aksesibilitas dan kebutuhan-kebutuhan lain.

3. **Nilai Ekonomis**

Perumahan kini mulai mempunyai nilai jual yang bersaing, saat ini masyarakat cenderung memilih rumah dengan alasan prestise dan investasi masa depan sehingga mereka menginginkan konstruksi kokoh kemudian desain rumah yang modern.

4. **Pengembangan Karanganyar**

Sekarang dengan adanya banyak perumahan di daerah tersebut, secara otomatis akan bertambahnya penduduk untuk tinggal disana, hal ini juga tidak lepas dari tempat pariwisata di karanganyar dan mempunyai pola hidup yang menyesuaikan dengan perkembangan zaman.

5. Transportasi

Lokasi proyek pembangunan perumahan ini dilewati oleh jalan kelas 1 yang menghubungkan antar propinsi, kemudian aksesibilitas ke kota Solo cukup dekat.

Perbedaan tingkat perekonomian dalam masyarakat munculkan adanya perbedaan keinginan dan selera masyarakat akan perumahan, dengan adanya hal ini dapat membuka peluang berinvestasi bagi pengembang (*developer*) untuk mewujudkan solusi dalam memenuhi kebutuhan akan perumahan.

Investasi atau bisnis perumahan merupakan usaha yang dilakukan oleh pengembang dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan atas investasi yang ditanamkan. dalam pengembangan bisnis perumahan ini, ada dua fungsi yang harus diperhatikan dan dilaksanakan oleh pengembang diantaranya yaitu fungsi bisnis dan fungsi teknis. Fungsi bisnis mempunyai arti bahwa setiap pengeluaran akan memenuhi setiap pendapatan ataupun keuntungan demikian juga sebaliknya.

Kemudian fungsi teknis berarti pengembang harus membangun perumahan beserta fasilitasnya bagi konsumen. dengan ini kedua fungsi tersebut saling berinteraksi dalam mencapai tujuan, yaitu keuntungan yang diinginkan kedua fungsi tersebut berkaitan sangat erat, karena kelancaran fungsi teknis akan mendukung kelancaran bisnis, misalnya pembangunan perumahan yang tepat waktu akan memperoleh pendapatan dari hasil penjualan perumahan tersebut sesuai dengan jadwal yang telah direncanakan (bisnis).

Proyek investasi umumnya memerlukan dana yang cukup besar kemudian jika terlanjur menginvestasikan dana yang cukup besar dan ternyata proyek perumahan tersebut tidak menguntungkan. maka sebelum dilaksanakannya proyek tersebut perlu dilakukan suatu analisa investasi untuk mengetahui tingkat kelayakan produk tersebut. agar nantinya setelah diterima dan dilaksanakan betul-betul dapat mencapai hasil yang sesuai dengan yang direncanakan, jangan jadi setelah proyek selesai dibangun ternyata hasilnya jauh dari harapan.

Arti mengalisa investasi agar terwujudnya tingkat kelayakan proyek adalah untuk menjawab pertanyaan layak atau tidaknya suatu gagasan atau usulan yang diwujudkan menjadi kenyataan. maka untuk menganalisa investasi perlu dilakukan serangkaian mulai dari mengembangkan dan menyaring prakarsa atau gagasan yang menelusuri berbagai aspek proyek unit perumahan yang dihasilkan.

Dalam tugas akhir ini penelitian mengenai kebutuhan rumah tinggal (perumahan) dilakukan di Palur kecamatan Jaten bertujuan untuk mendeskripsikan bagaimana ekspektasi masyarakat terhadap pemenuhan kebutuhan akan rumah tinggal, yang dipengaruhi oleh kondisi perekonomian/keuangan, jenis pekerjaan serta jumlah anggota keluarga. dalam pengumpulan data bagaimana pandangan masyarakat terhadap faktor yang berpengaruh terhadap kebutuhan, pemilihan rumah tinggal maka dilakukan survey dengan memberi kuisioner kepada masyarakat di Palur, kecamatan Jaten.

B. Rumusan Masalah

Dalam pelaksanaan analisa investasi proyek perumahan, banyak faktor yang dapat mempengaruhi keuntungan dalam berinvestasi di masa sekarang dan di masa yang akan datang berdasarkan uraian diatas akan menimbulkan beberapa masalah penting yang akan menjadi rumusan masalah diantaranya sebagai berikut :

1. Berapa jumlah unit rumah yang akan dibangun pada perumahan griya asri di Palur, kecamatan Jaten, Karanganyar ?
2. Tipe rumah berapa yang dikehendaki/diharapkan oleh masyarakat di Palur, kecamatan Jaten, Karanganyar ?
3. Bagaimana kelayakan berinvestasi perumahan di Palur, kecamatan Jaten, Karanganyar ditinjau dari aspek ekonomi ?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan uraian latar belakang di atas maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Mengetahui layak tidaknya berinvestasi di bidang konstruksi (bangunan perumahan) dan menganalisisnya sebelum mengambil keputusan untuk berinvestasi.
- 2) Mengetahui permintaan pasar mengenai kebutuhan akan perumahan dan mengetahui pertimbangan aspek-aspek apa saja sebelum pengembang (*developer*) untuk memutuskan berinvestasi.
- 3) Mengetahui pengaruh aspek pasar, dalam menentukan analisa hasil investasi.

D. Batasan Masalah

Supaya penelitian tidak melebar atau terjadi kesimpangsiuran dan meluasnya permasalahan maka perlu dijabarkan poin poin sebagai variable penentu penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Permasalahan yang diamati meliputi, aspek fungsi bangunan, aspek pasar (konsumen) kebutuhan akan rumah dan analisis keputusan investasi.
2. Data responden ialah bersumber dari data primer yang di peroleh melalui kuisioner kepada masyarakat atau penduduk yang berdomisili di perumahan sekitar lokasi lahan di palur, kecamatan Jaten.
3. Analisa data dilakukan hanya berdasarkan data yang diperoleh pada saat penelitian.
4. Penelitian hanya membahas tentang analisa keputusan investasi.
5. Pengolahan data menggunakan *software SPSS Statistics 17.0*
6. Lokasi penelitian dilakukan di desa Palur, kelurahan Ngringo, kec Jaten.

E. Manfaat Penelitian

Beberapa manfaat yang berhubungan dengan dilakukannya penelitian ini antara lain :

1. Bagi Konsumen dapat memberi masukan dari apa yang mereka inginkan dari produk yang akan dihasilkan dari *developer* (investor).
2. Bagi Investor diharapkan dengan adanya tugas akhir ini bisa member tambahan referensi/masukan *developer* untuk membangun perumahan yang tepat sesuai dengan permintaan pembeli/pasar sehingga sebagai pengembang / *developer* mendapatkan kepuasan serta keuntungan / *profit* yang maksimal.
3. Bagi Mahasiswa diharapkan dapat menambah pengetahuan atau wawasan dalam berinvestasi suatu property dan sebagai bahan kajian referensi di masa yang akan datang untuk mengenai analisa investasi.
4. Bagi Penulis tugas akhir ini agar mengetahui aspek aspek apa yang perlu diperhatikan sebelum mengambil keputusan untuk berinvestasi dengan menyelaraskan teori yang diajarkan dan pelaksanaan yang aplikasikan di kondisi riil di lapangan.
5. Secara keseluruhan, manfaat dari penelitian ini adalah teridentifikasinya tingkat pasar atau permintaan akan kebutuhan rumah di wilayah ini.